



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

ROMA

Valutazione e certificazione degli immobili

Roma, 9 ottobre 2019

L'Estimo oggi

Ing. Fulvio Betti

VALUTAZIONE IMMOBILIARE: di che cosa parliamo?

La **valutazione immobiliare** è l'attività svolta da un **valutatore competente** che si pone l'obiettivo di determinare, attraverso processi e metodi definiti, un elemento patrimoniale di un immobile, generalmente consistente nel **valore di mercato**.



L'attività di valutazione immobiliare si concretizza con la redazione di una **rapporto di valutazione** nella quale vengono riportati ed illustrati i risultati delle attività del valutatore.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE: che cosa riguarda?

La valutazione può riguardare riguarda la stima di:

- **fabbricati** residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali
- **aree fabbricabili**, vale a dire aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi
- **terreni agricoli**, cioè terreni adibiti all'esercizio di attività agricole



CHI RICHIEDE LE VALUTAZIONI?

La valutazione degli immobili può essere necessaria a molti soggetti:

- ❖ **Autorità giudiziaria** (contenzioso in genere, esecuzioni immobiliari)
- ❖ **Istituti bancari** (valutazioni nelle esposizioni creditizie)
- ❖ **Aziende ed Enti pubblici** (valutazione dei beni immobili strumentali e a reddito)
- ❖ **Fondi immobiliari e società di leasing** (valutazioni mirate)
- ❖ **Privati** (valutazioni in caso di acquisto e vendita)



LE BASI DEL VALORE IMMOBILIARE

Postulato dello Scopo:

Il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima.

Per tener conto di ciò, la metodologia estimativa indica almeno cinque **criteri di stima**:

- **VALORE DI MERCATO**
- **VALORE DI TRASFORMAZIONE**
- **VALORE COMPLEMENTARE**
- **VALORE DI SURROGAZIONE**
- **VALORE DI COSTO**



PREZZO

Il prezzo è fissato dal mercato



Il prezzo è un **dato storico**,
cioè la quantità di moneta
realmente pagata per l'acquisto
del bene

VALORE

Il valore è stimato dal valutatore



Il valore è un **giudizio** che esprime
in termini previsionali e probabilistici
il probabile prezzo secondo l'aspetto
economico che si è utilizzato per la
valutazione del bene

**Il mercato fisserà il prezzo di un immobile
allo stesso modo in cui ha determinato
il prezzo di immobili simili**

VALORE DI MERCATO

*Il **Regolamento 575/2013/UE** definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come:*

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»

*Analoga definizione è riportata dalla
Circolare della Banca d'Italia*



BANCA D'ITALIA

“Il Valore di Mercato (Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

International Valuation Standards, IVS 2007, IVS 1, 3.1

CRITERI DI STIMA

VALORE DI MERCATO

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Valuta un bene suscettibile di trasformazione: si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per trasformarlo (utilizzato nella stima di aree edificabili, di immobili suscettivi di intervento di recupero, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc)



VALORE COMPLEMENTARE: si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.

VALORE DI SOSTITUZIONE/SURROGAZIONE: si riferisce al valore di mercato di un immobile che sostituisce/surroga quello da valutare.



VALORE DI COSTO: si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile, in una determinata situazione temporale e locale.

VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO

VALORE DI INVESTIMENTO

Il valore che assume un immobile per un particolare investitore, ai fini dell'investimento: è un concetto soggettivo che mette in relazione uno specifico immobile con uno specifico investitore con identificabili obiettivi di investimento

VALORE DI USO

Il valore di un immobile rispetto a un dato uso per uno specifico utilizzatore. Si incentra sul valore che l'immobile apporta all'impresa di cui fa parte, a prescindere dal più conveniente e miglior uso del bene e dalla somma di denaro che si potrebbe ricavare dalla sua vendita.

VALORE ASSICURABILE

E' il valore di un bene come definito in un contratto assicurativo o in una polizza assicurativa.

VALORE DI VENDITA FORZATA

E' l'importo che ragionevolmente si può ricavare dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato

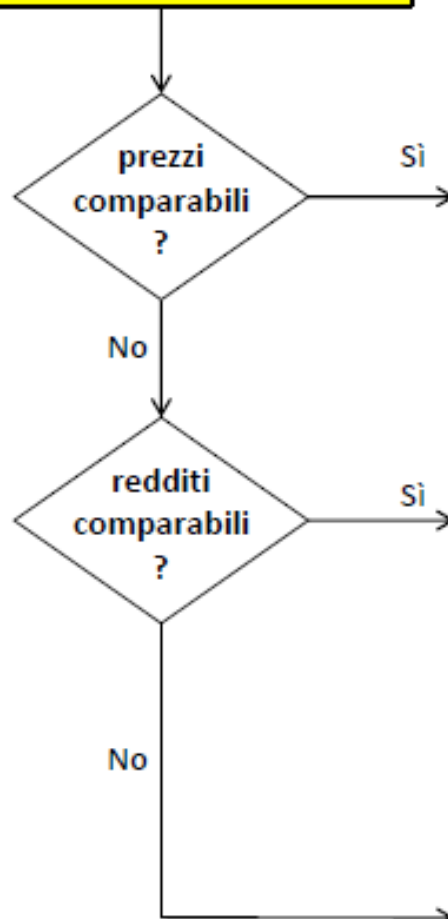
VALORE DI REALIZZO

E' l'importo di un immobile escluso il terreno, posto in vendita che è prossimo o raggiunge il termine della vita utile ed è valutato per essere venduto a scopo di recupero, più che per la sua finalità originaria.

VALORE CAUZIONALE

Si riferisce al valore di un immobile determinato dal valutatore, mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile stesso, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili ed appropriati usi alternativi dell'immobile

Ricerca valore di mercato



Comparazione diretta

(Market Comparison Approach)

Confronto con prezzi di compravendita noti di immobili comparabili

Capitalizzazione diretta

(Direct capitalization)

Reddito annuo/saggio capitalizzazione

Capitalizzazione dei redditi

(Yield capitalization)

Redditi futuri convertiti in valore attuale

Analisi flussi di cassa scontati

(DCF = Discounted Cash Flow Analysis)

Costi e ricavi dall'acquisto alla vendita

Metodo Finanziario (Income Approach)

Costo di ricostruzione deprezzato

(Cost approach)

Somma dei fattori di costo per l'acquisizione dell'area edificabile, la costruzione e la commercializzazione dell'edificio, (oltre all'utile lordo del promotore), dedotta la vetustà

Unicità del metodo di stima

Qualunque operazione estimativa consiste quindi nel **confronto sintetico** tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di **beni analoghi sotto il profilo funzionale**, per i quali risultano conosciuti i dati storici costituiti dai prezzi già verificatesi in operazioni di scambio.

Nonostante l'apparente diversità tra i vari metodi, nella sostanza **il metodo di stima è unico** in quanto consiste fondamentalmente ed esclusivamente in due momenti:

1. **costruzione della scala dei prezzi**
2. **inserimento in essa del bene da stimare.**

LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI IN ITALIA

IERI



PERIZIA

**Metodo «Empirico»:
EXPERTISE**

- ❖ in base alla conoscenza
- ❖ in base all'esperienza
- ❖ su base mono-parametrica
- ❖ su un giudizio sintetico

OGGI



VALUTAZIONE

**Metodo «Scientifico»:
VALUTATORE IMMOBILIARE**

- ❖ norme
- ❖ procedimenti tecnico-scientifici
- ❖ su base pluri-parametrica
- ❖ metodologie estimative condivise

EXPERTISE

Pratica professionale che stima il valore di mercato degli immobili con un giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore (l'esperto).

La stima dell'esperto è svolta in modo soggettivo e non può essere né dimostrata né verificata

Il terreno in oggetto è situato in una zona adiacente al centro abitato di _____, in un'area di elevato pregio per la vicinanza del mare, e in ogni caso vicino alle infrastrutture e ai servizi, allo stato attuale vista la sua posizione penso che il prezzo di €. 23.000/00 (Ventitremilaeuro) sia equo, com'è molto elevato il grado di redditività in caso di vendita.

15/05/2008

Il Tecnico



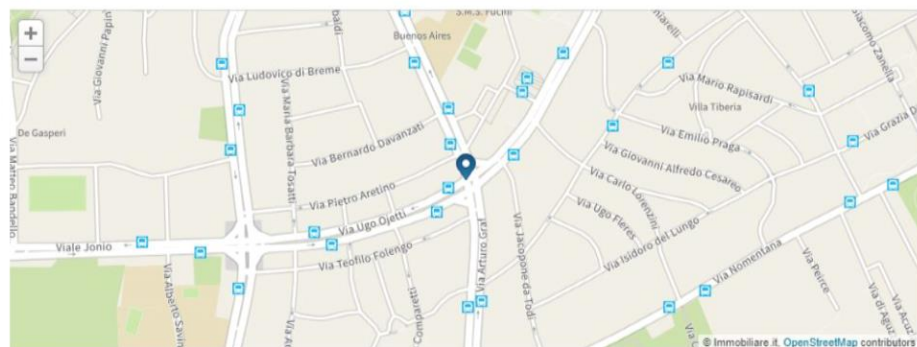
EXPERTISE: Annunci Immobiliari

Via Ugo Ojetti - 00137 Roma

Mappe dei prezzi al metro quadro degli immobili

La mappa mostra il prezzo al metro quadro di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali localizzati in Via Ugo Ojetti, 00137, nel comune di Roma. Tali valori per metro quadrato sono calcolati a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio sulle quotazioni del mercato immobiliare.

Vendita (€/m²)	Minimo 2.750	Medio 3.275	Massimo 3.800	Locazione (€/m² al mese)	Minimo 9,00	Medio 11,00	Massimo 13,00
--------------------------	-----------------	----------------	------------------	------------------------------------	----------------	----------------	------------------



Quadrilocale via Domenico Comparetti, Talenti, Roma

€ 450.000	4 locali	2 bagni	128 m ² superficie
-----------	--	---	-------------------------------

Luminoso attico in via comparetti

Nel cuore del quartiere Talenti, e più precisamente nella centralissima via Comparetti, proponiamo in vendita esclusiva un attico su due livelli all'interno di un comprensorio di palazzine di cinque piani in cortina. La proprietà è composta al primo livello da un ampio salone con balcone, una spaziosa cucina, un disimpegno, una camera da letto padr...



ENGEL & VÖLKERS

CONTATTA



Trilocale via Jacopone da Todi, Talenti, Roma

€ 335.000 | 3 locali | 1 bagno | 95 m² superficie

Talenti via jacobone da todi trilocale ristrutturato

TALENTI VIA JACOPONE DA TODI in comprensorio signorile con giardini, servizio di guardiania e palazzine in cortina curiamo la vendita di un appartamento di 95 mq in ottimo stato posto al 4° piano con ottima tripla esposizione composto da ampio salone, cucina, camera matrimoniale, cameretta, bagno e 2 balconi. Completa la proprietà.



CONTATTA



Appartamento via Ugo Ojetti, Talenti, Roma

€ 625.000 5 locali 3 bagni 168 m² superficie

Appartamento ampia metratura in vita a roma talenti via ugo ogetti con box auto
Via Ugo Ogetti, disponiamo di un appartamento in vendita in uno stabile signorile in cortina con servizio di portineria, sito al 5° ed ultimo piano. L'immobile gode di una tripla esposizione ed è composto da: ampio ingresso dal quale si accede al salone doppio, 3 ampie camere, cameretta, cucina, tripli servizi, 2 ampie balconate. C e G. Completa la ...



CONTATTA



EXPERTISE: Borsini Immobiliari

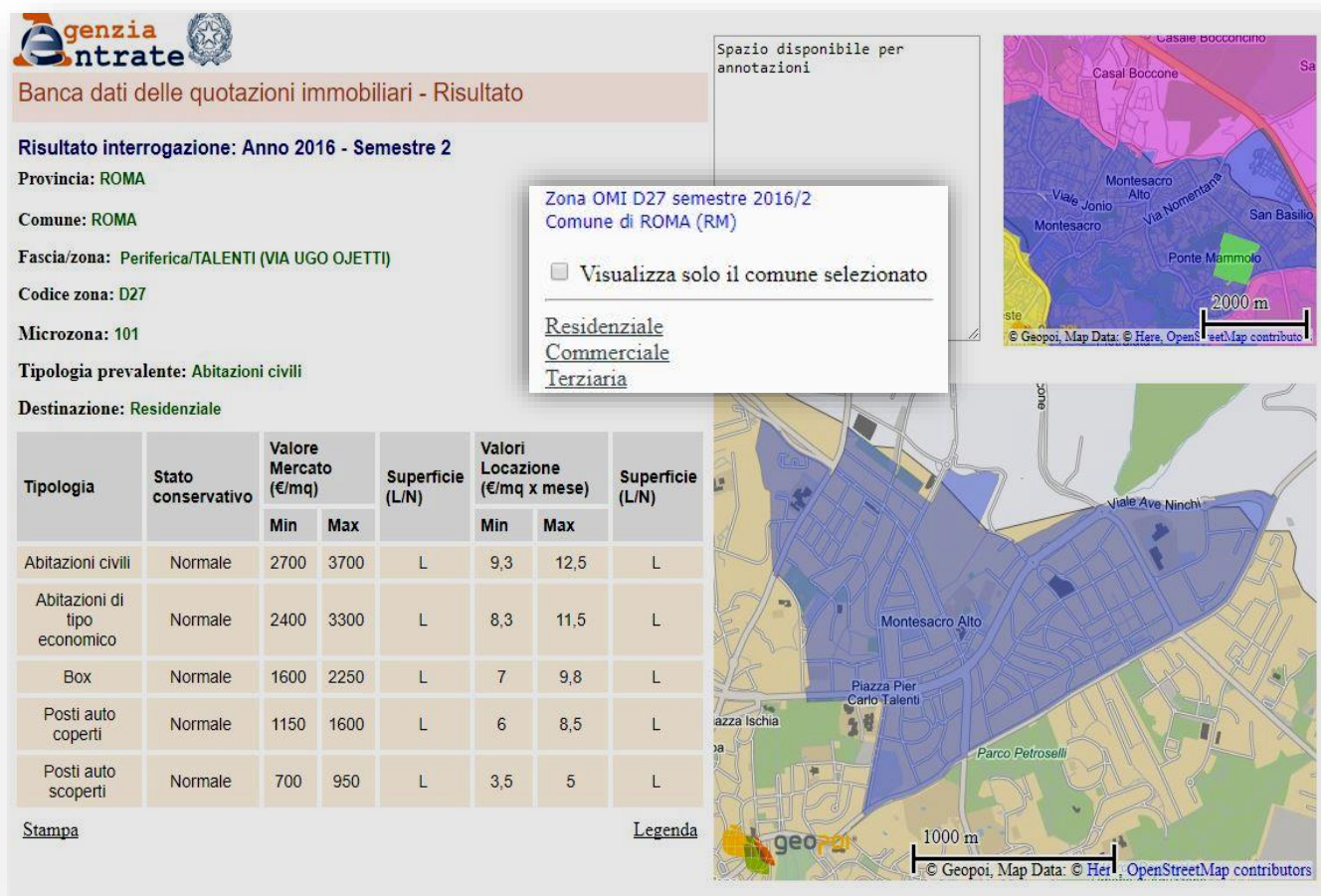
Brsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 ABITAZIONI CIVILI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
2.866 €/mq	3.153 €/mq	3.440 €/mq	Valutometro

EXPERTISE: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che fa capo all'Agenzia delle Entrate, gestisce la Banca dati delle quotazioni immobiliari: ogni 6 mesi individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Le quotazioni OMI **non possono intendersi sostitutive della stima puntuale**, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.



VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Standard Internazionali

Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire.

I contenuti degli Standard internazionali consistono essenzialmente in:

- ✓ **definizioni tecniche**
- ✓ **criteri valutativi applicabili**
- ✓ **aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale**
- ✓ **norme guida di metodologia applicativa**

Tra questi i principali sono:

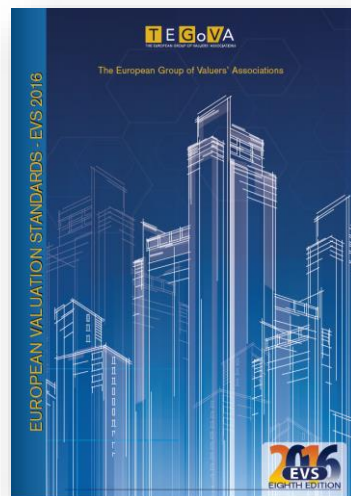
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Standard Internazionali



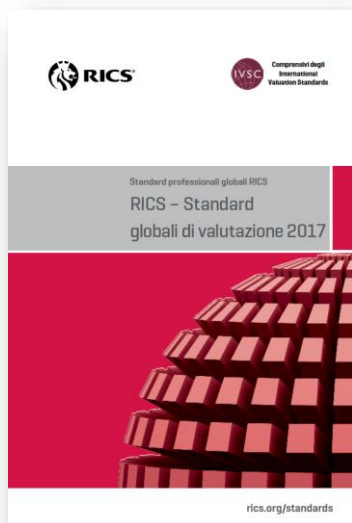
International Valuation Standards(IVS)

il cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dal International Valuation Standards Council, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2017



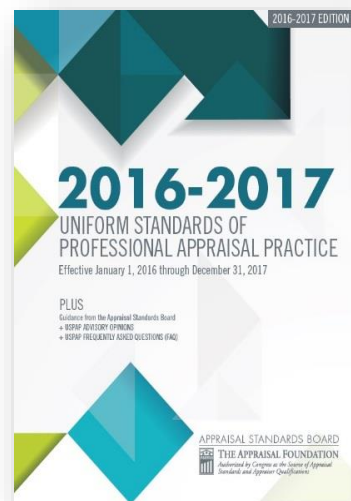
European Valuation Standards (EVS)

il cosiddetto "The Blue Book", la cui ultima edizione, vale a dire la settima, riporta gli EVS 2016, che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori.



Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS)

il cosiddetto "The Red Book", la cui ultima edizione (2017), riporta i Professional Standards ed è redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra



Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)

la cui ultima edizione è la 2016-2017, sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Standard in Italia

NORMA UNI 11612: 2015

Stabilisce i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse e tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali, il tutto a beneficio dei soggetti coinvolti al fine di migliorare la qualità del servizio estimativo.

NORMA UNI 11558: 2014

Definisce i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare allo scopo di meglio determinare il valore degli immobili.



BANCA D'ITALIA

La circolare n. 285/2013 della Banca d'Italia: relativa alle *Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*, in recepimento di direttive europee detta tra l'altro alcuni principi essenziali per una corretta valutazione degli immobili.

Le Linee guida ABI: per assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario, di rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 285/2013, di garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto **(AGG. 5/12/2018)**

Linee guida per la valutazione
degli immobili in garanzia
delle esposizioni creditizie

14 dicembre 2015

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Standard in Italia

Codice delle Valutazioni Immobiliari
Italian Property Valuation Standard

TECNOBORSA (V Ed. 2018)

Riassume i criteri internazionali IVS
e sistematizza l'approccio estimativo



LA FIGURA DEL VALUTATORE IMMOBILIARE

La ***Norma UNI 11558:2014: Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza***, emanata il 6 novembre 2014, richiede al professionista:

- la **legittimazione** ad esercitare, ossia l'iscrizione ad Ordini, Collegi o Elenchi riconosciuti dallo Stato
- **un'esperienza nel settore di almeno 3 anni**,
- un **ampio bagaglio di conoscenze tecniche** ed economiche, quali conoscenze in estimo, principi di economia e mercati immobiliari, sistema catastale, fiscalità immobiliare, certificazione ambientale e, più in generale, competenze in diritto urbanistico, matematica finanziaria, statistica, scienza e tecnica delle costruzioni.

Evidentemente, tra le conoscenze estimative, è richiesta in particolare una conoscenza approfondita dei procedimenti di stima previsti dagli Standard nazionali e internazionali.

Le valutazioni immobiliari sono generalmente eseguite da professionisti tecnici (ingegneri, architetti, agronomi, geometri, periti agrari, periti industriali) e anche da altri professionisti (commercialisti, avvocati), nonché da operatori del Real estate (agenti immobiliari, promotori, investitori), **ma non tutti i professionisti hanno gli specifici requisiti che la norma UNI va ora ad individuare e precisare.**

Attualmente non vi è obbligo di ulteriore «abilitazione»: dal 2014 è in vigore uno schema di accreditamento per qualificare, secondo la norma UNI ISO 17024, la figura professionale dell'esperto "valutatore immobiliare".

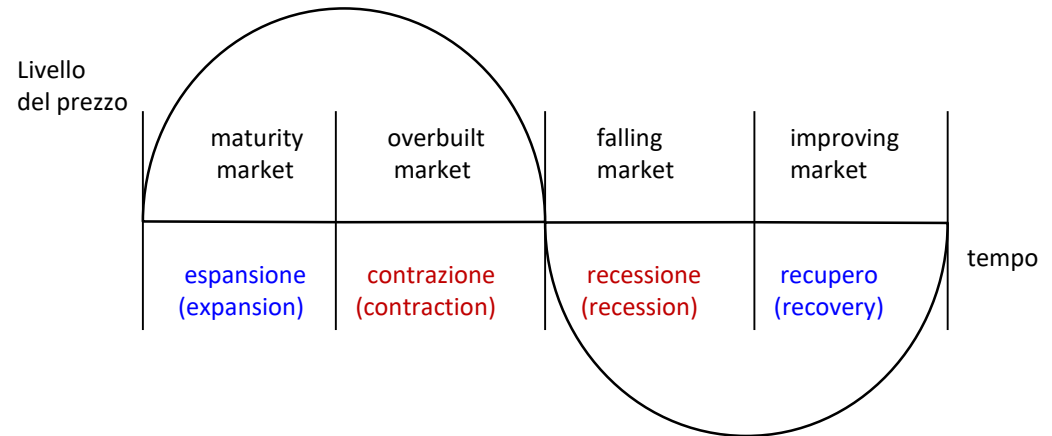
MERCATO IMMOBILIARE

Luogo dove si incontra la domanda relativa agli immobili (i possibili compratori o affittuari) **e l'offerta** degli stessi (i proprietari disponibili a vendere o a dare in locazione gli immobili).

Fasi del ciclo economico del mercato

Nei cicli economici del mercato immobiliare sono individuabili 4 fasi:

- **espansione**
- **contrazione**
- **recessione**
- **recupero**



Segmento di mercato

Rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

Uno o più immobili ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano uguali valori degli **indicatori economico-estimativi**, ossia se si tratta di **unità immobiliari simili** ai fini della stima.



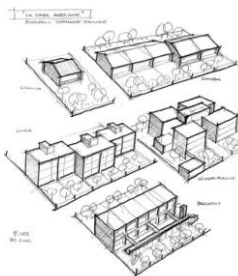
Elementi che individuano un Segmento di mercato



Localizzazione: collocazione dell'immobile nello spazio geografico ed economico

Tipo di contratto: compravendite, di affitti o altro (permuta, leasing, ecc.)

Destinazione: contratti per abitazione, per ufficio, per attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie.



Tipologia immobiliare: fabbricati o terreni; ristrutturato o restaurato; nuovo o seminuovo; condominio o in proprietà esclusiva.

Tipologia edilizia: i caratteri dell'edificio (a esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, ecc.)

Dimensione: indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi

I caratteri della domanda e dell'offerta: descrivono i soggetti che operano sul mercato, dal singolo privato all'impresa.



Livello del prezzo di mercato: è riferito alla fase ciclica (ciclo immobiliare) e alla tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi

Forma di mercato: stabilisce il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta



	PARAMETRI	CONDIZIONI	APPLICAZIONE
CONCORRENZA PERFETTA	<i>venditori</i>	NUMEROSI	Mercato astratto, perché nella realtà non si verificano le condizioni alla base della sua definizione
	<i>acquirenti</i>	NUMEROSI	
	<i>natura del prodotto</i>	OMOGENEO	
	<i>condizioni di entrata</i>	LIBERA	
	<i>formazione del prezzo</i>	UNICO	
MONOPOLIO	<i>venditori</i>	UNICO	Nel settore immobiliare può riguardare i "beni unici", per i quali esiste un unico offerente e una moltitudine di acquirenti
	<i>acquirenti</i>	NUMEROSI	
	<i>natura del prodotto</i>	SENZA SOSTITUTI	
	<i>condizioni di entrata</i>	BLOCCATA	
	<i>formazione del prezzo</i>	DISCRIMINATA	
CONCORRENZA MONOPOLISTICA	<i>venditori</i>	NUMEROSI	Mercato dell'usato, nel quale gli immobili sono differenziati (quanto meno per la posizione e per le condizioni di conservazione), consentendo un certo grado di sostituibilità tra loro
	<i>acquirenti</i>	NUMEROSI	
	<i>natura del prodotto</i>	DIFFERENZIATO	
	<i>condizioni di entrata</i>	LIBERA	
	<i>formazione del prezzo</i>	DISCREZIONALE	
OLIGOPOLIO	<i>venditori</i>	POCHI	Mercato del nuovo, dove l'offerta di immobili è rappresentata da un numero ridotto di soggetti (le Imprese)
	<i>acquirenti</i>	NUMEROSI	
	<i>natura del prodotto</i>	OMOGENEO DIFFERENZIATO	
	<i>condizioni di entrata</i>	BLOCCATA	
	<i>formazione del prezzo</i>	DISCRIMINATA	
MONOPOLIO BILATERALE	<i>venditori</i>	UNO	Si tratta di un caso ricorrente nel settore immobiliare, dove la posizione e l'intrasferibilità spaziale degli immobili genera situazioni di monopolio dal lato dell'offerta e dal lato della domanda (bilaterale)
	<i>acquirenti</i>	UNO	
	<i>natura del prodotto</i>	UNICO	
	<i>condizioni di entrata</i>	BLOCCATA	
	<i>formazione del prezzo</i>	INDETERMINATO	

LE VERIFICHE SULL'IMMOBILE

AUDIT DOCUMENTALE

E' l'**indagine desk** sull'immobile, un'attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative.

DUE DILIGENCE

E' l'**indagine diretta** sull'immobile, un'attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.

VERIFICHE DI BASE

L'atto di provenienza è un documento che consente di identificare il proprietario dell'immobile (compravendita, donazione, divisione giudiziale, successione, etc)



La verifica catastale avviene confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato in **planimetria catastale** e rilevando i dati identificativi (foglio, particella e sub) che vi sono riportati.

La verifica della **legittimità urbanistico-edilizia** ha lo scopo di determinare la **circolazione giuridica** dell'immobile. Ai sensi dell'art.46 c.1 D.P.R. n. 380/2001, infatti, "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino gli estremi del **permesso di costruire** o del **permesso in sanatoria**"



DUE DILIGENCE

Cosa si deve controllare?

TITOLARITA'

REGOLARITA' CATASTALE

LEGITTIMITA' URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA

CONFORMITA' IMPIANTI

ASPETTI ENERGETICI

NORMATIVA SISMICA

NORMATIVA PREV. INCENDI

CONFORMITA' AMBIENTALE

....e molto altro!

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

E' il documento tecnico-estimativo redatto da un perito che possiede le necessarie qualifiche, la capacità e l'esperienza per compiere una valutazione. Il rapporto di valutazione **deve essere completo e comprensibile**, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono di farvi affidamento.

Il rapporto di valutazione ha finalità:

- ✓ **Identificare l'immobile**
- ✓ **Indicare le finalità della valutazione**
- ✓ **Esporre le procedure e i metodi di valutazione**
- ✓ **Determinare il valore di mercato e/o il valore diverso dal valore di mercato**
- ✓ **Comunicare al lettore il valore stimato**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE *(UNI 11612:2015)*

Redazione del rapporto di valutazione (Fase 3)

La presente fase attiene la redazione di un rapporto di valutazione (scritto) che deve fornire informazioni sufficienti per permettere a terzi di comprendere integralmente le analisi, la qualità dei dati, i procedimenti e le metodologie applicate per la determinazione del valore di mercato.

Il rapporto di valutazione si può basare su attività di *audit* documentale o di *due diligence* effettuata direttamente dal valutatore oppure da terzi.

Il rapporto di valutazione deve contenere le seguenti informazioni minime (salvo esonero dall'incarico):

- I) Identificazione della parte committente;
- II) Dati e riferimenti del valutatore immobiliare;
- III) Data del sopralluogo;
- IV) Scopo della valutazione, comprendente la precisazione della base del valore (valore di mercato);
- V) Ubicazione, accessibilità, descrizione, consistenza, stato di manutenzione dell'immobile;

Tutte le assunzioni devono essere motivate anche al fine del riesame del rapporto di valutazione

VI) Determinazione delle consistenze

Il rapporto deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale, e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

Nota 2 (standard internazionali, ovvero Superficie interna netta-SIN, Superficie interna lorda-SIL, Superficie esterna lorda-SEL, Sistema italiano di misurazione-SIM, Allegato C del DPR 138/1998). Sovente non è prevista l'effettuazione di un rilievo architettonico connesso alle attività valutative, per cui il medesimo rilievo può essere oggetto di apposito incarico aggiuntivo da concordarsi tra le parti.

VII) Identificazione catastale, oltre alla:

- verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile;
- verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e l'ultimo stato urbanistico-edilizio autorizzato.

VIII) Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile oggetto di stima.

IX) Dotazione impiantistica ed eventuali conformità e certificazioni.

X) Titolarità della proprietà. A tal fine dovrà essere accertato lo stato delle trascrizioni (anche pregiudizievoli), con specificazione dell'atto notarile o del titolo legale mediante il quale il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria, e lo stato delle iscrizioni.

XI) Sussistenza di servitù attive e passive ivi compreso eventuali servitù legittime, in quanto risultati da giusto titolo, oppure apparenti.

XII) Determinazione e documentazione del valore di mercato specificando la data di riferimento della valutazione, le analisi, le motivazioni e i calcoli, includendo una descrizione esaustiva delle informazioni e dei dati esaminati, dell'analisi di mercato, dei metodi e delle procedure di valutazione adottati e dei ragionamenti che supportano le analisi e le conclusioni, anche al fine di un riesame del rapporto di valutazione;

XIII) Eventuali condizioni limitanti e assunzioni (e/o assunzioni speciali) che hanno condizionato la valutazione (vedere appendice A).

XIV) Dichiarazione di conformità alla presente norma.

XV) Clausola che, in assenza di preventivo accordo, vieti specificatamente la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

XVI) Data del rapporto di stima e firma del valutatore.

Superfici immobiliari:
definizioni e modalità di calcolo

Superfici immobiliari

I criteri di misurazione previsti dagli EVS e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa sono:

Superficie esterna lorda (SEL)

Superficie interna lorda (SIL)

Superficie interna netta (SIN)

Nel rapporto di valutazione si deve specificare se il calcolo della consistenza è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto dalla misura grafica della planimetria; in quest'ultimo caso si deve specificare la natura dell'elaborato grafico utilizzato.

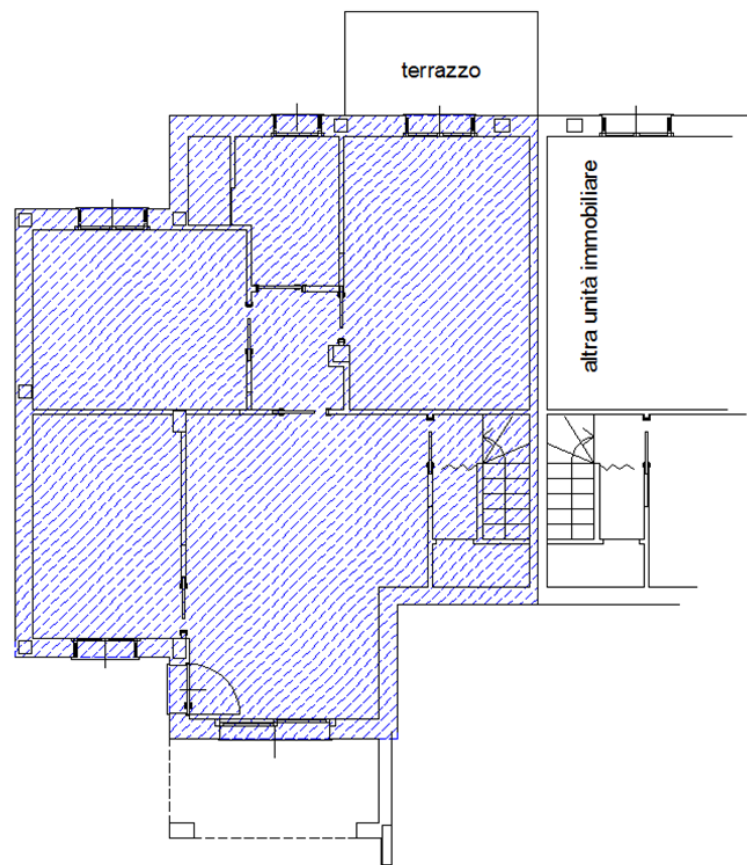
Superficie esterna lorda (SEL)

L'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 metri dal piano pavimento.

Include lo spessore dei muri perimetrali e $\frac{1}{2}$ di quelli contigui confinanti, pilastri e colonne, lo spazio di circolazione (scale, ascensore, ecc.).

Non include balconi, terrazze e simili, il porticato all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a scopo architettonico.

Es.: SEL = 100 mq



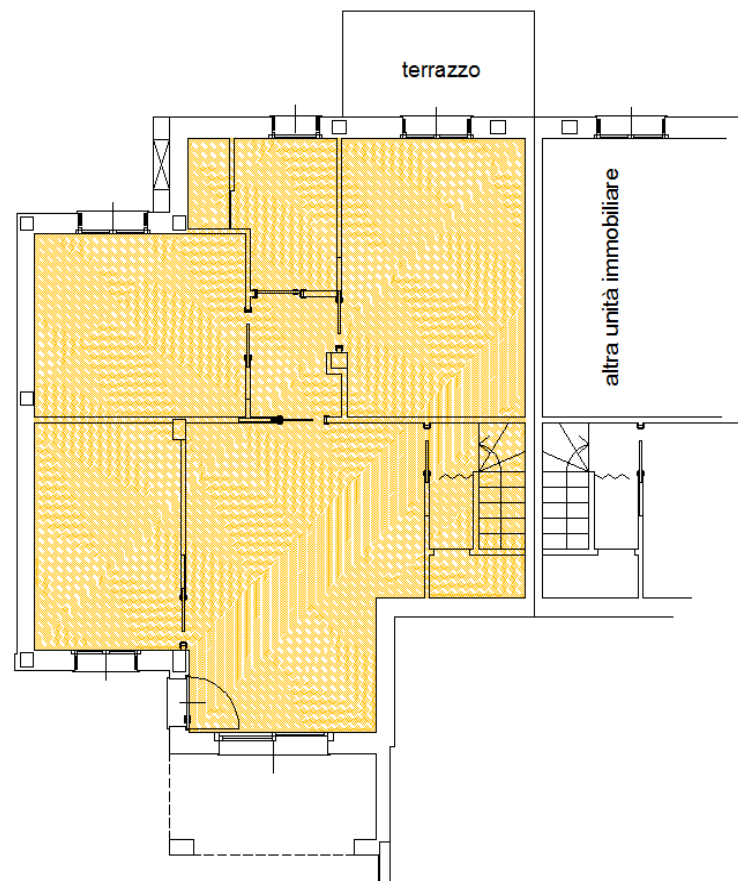
Superficie interna lorda (SIL)

l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 metri dal piano pavimento.

Include lo spessore dei muri interni e tramezzi, pilastri e colonne, lo spazio (interno) di circolazione (scale, ascensore, ecc.).

Non include lo spessore dei muri perimetrali, i balconi, terrazze e simili, il porticato all'interno della proiezione dell'edificio e lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno)

Es.: SIL = 90 mq



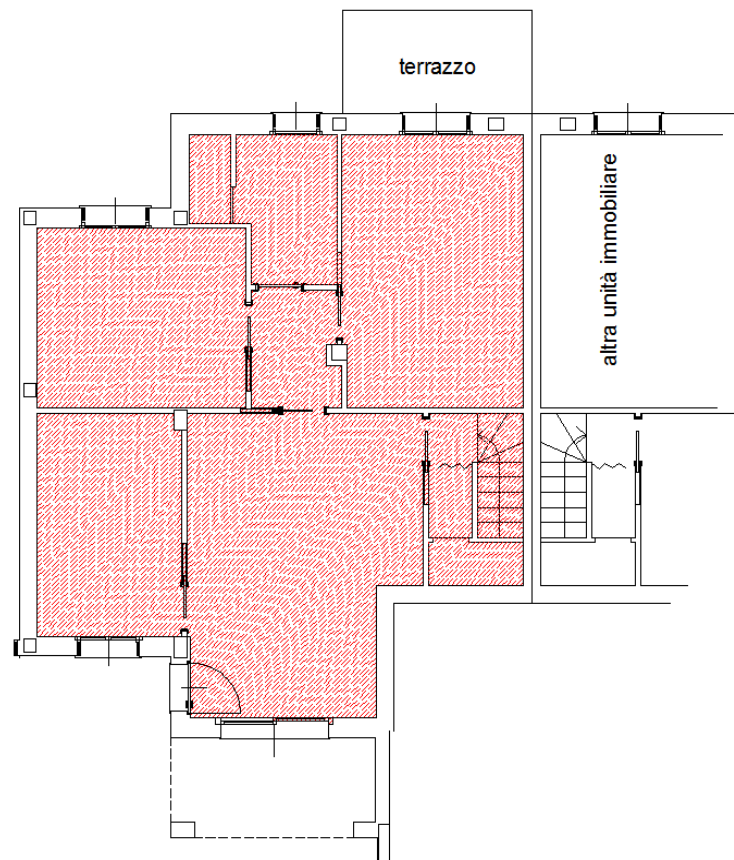
Superficie interna netta (SIN)

l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 0,50 metri dal piano pavimento.

Include lo spessore delle zoccolature, dei sottofinestre, passaggi (porte e varchi), lo spazio interno di circolazione (corridoio, scale, ascensore, ecc.).

Non include i balconi, terrazze e simili, lo spessore dei muri perimetrali e tramezzi, lo spazio dei pilastri e colonne.

Es.: SIN = 85 mq



Superficie commerciale (Sc)

La superficie fittizia formata dall'intera superficie principale (in genere SEL) e da frazione delle superfici secondarie dell'immobile.

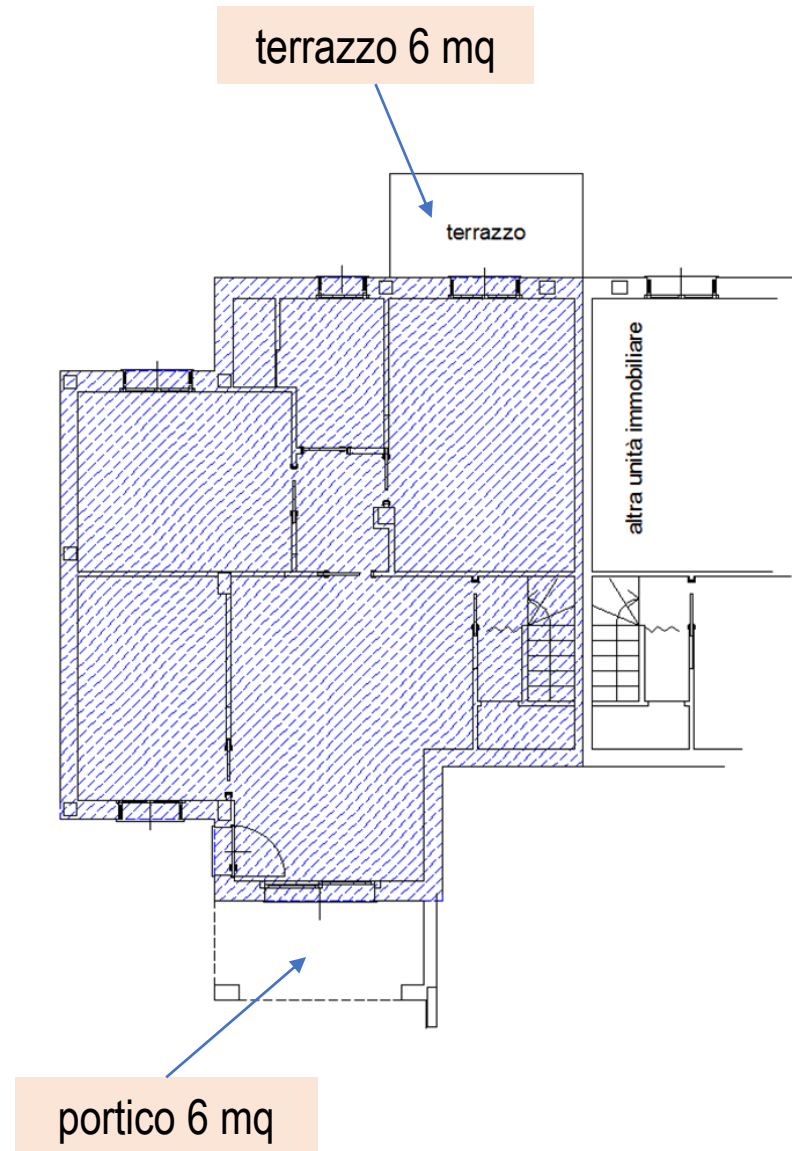
I **rapporti mercantili superficiali** sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Es.:

terrazzo/balcone = 30%

portico = 15%

$$Sc = 100 + 0,30 \cdot 6 + 0,15 \cdot 6 = 102,70 \text{ mq}$$



GRAZIE !!!

contatto: ***fulviobetti@tiscali.it***